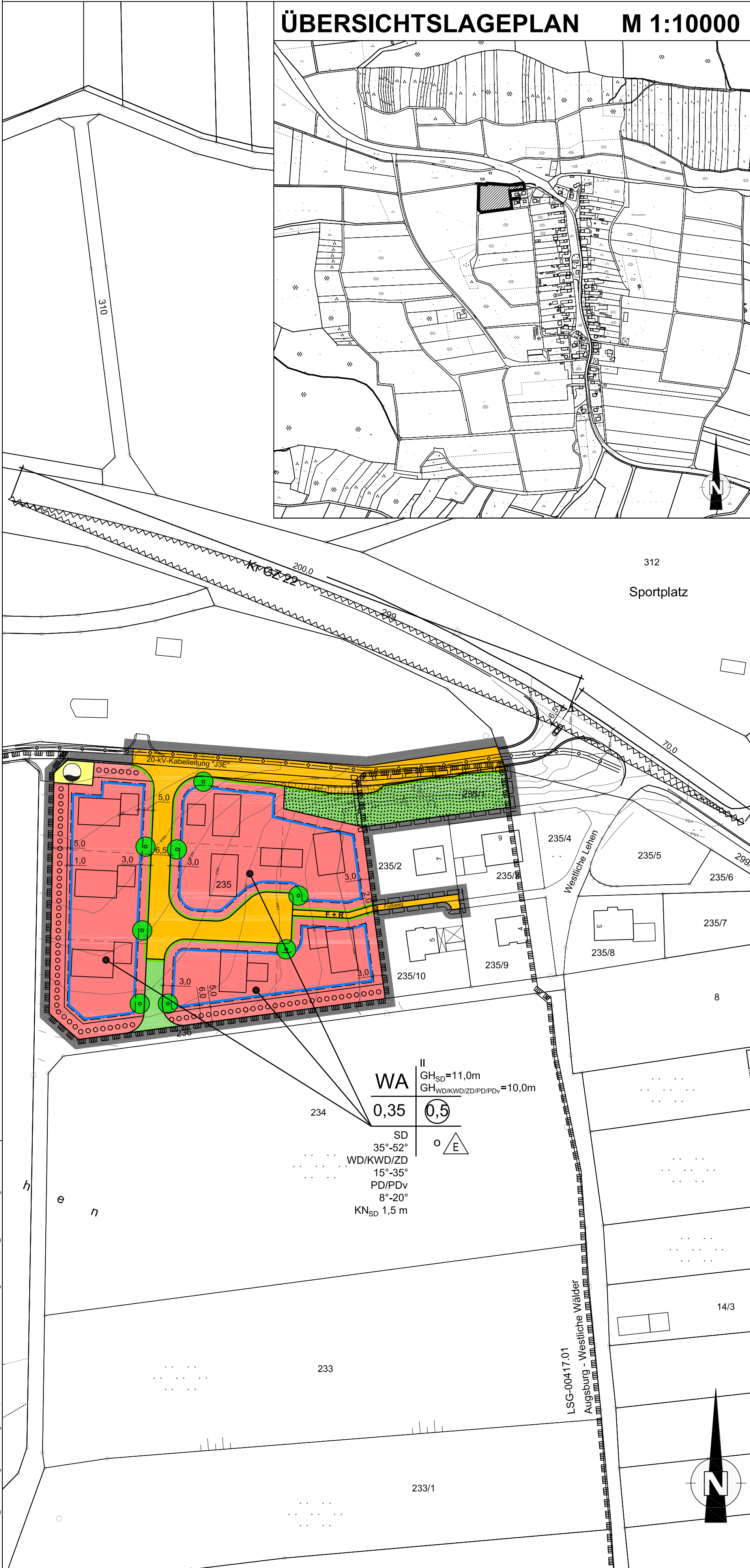


Bebauungsplan "Westliche Lehen II",
OT Rechbergreuthen, Gemeinde Winterbach



Die Gemeinde Winterbach erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan

" Westliche Lehen II "
als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ... die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Grenze des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Westliche Lehen", OT Rechbergreuthen, Gemeinde Winterbach aus dem Jahr 1997, der durch vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird.
- 3. Maßzahl in Metern
- 4. WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig.
- 5. 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 6. 0,5 maximal zulässige Geschossflächenzahl
- 7. II max. 2 Vollgeschosse, wobei Hanggeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Bei Gebäuden mit Satteldächern muss das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.
- 8. GHsp=11,0m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
- 9. GHWD/KWD/ZD/PD/PDv=10,0m max. Gebäudehöhe, gemessen am höchsten Punkt des Daches (Dachaußenhaut). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der max. GH ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten dürfen höher sein.
- 10. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf bergseitig max. 0,3 m über dem bestehenden Gelände (vgl. Höhenlinien) liegen.
- 11. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude inkl. Terrassen zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen sind zwischen Straßenkörper und Gebäude zulässig, wenn die Straßenoberkante höher als das natürliche angrenzende Gelände liegt. Abgrabungen sind zwischen Straßenkörper und Gebäude zulässig, wenn die Straßenoberkante niedriger als das angrenzende natürliche Gelände liegt. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- 12. SD/WD/KWD/ZD/PD/PDv Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt Dach, Pultdach und versetztes Pultdach als zulässige Dachform für Hauptgebäude
- 13. SD 35°-52° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
- 14. WD/KWD/ZD 15°-35° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Walm-, Krüppelwalm- und Zelt Dach
- 15. PD/PDv 8°-20° Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Dachform Pultdach und versetztes Pultdach.
- 16. KNsp 1,5 m Zulässige Kniestockhöhe in Meter für Hauptgebäude mit Dachform Satteldach
Der Kniestock wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren.
- 17. Es sind nur Dacheindeckungen in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbönen zulässig.
- 18. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
- 19. Baugrenze
Innerhalb der Baugrenze sind Hanggeschosse als Vollgeschosse zulässig. Hanggeschosse sind Geschosse, deren Geschossdecke unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.
- 20. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
- 21. offene Bauweise
- 22. Einzelhäuser zulässig
- 23. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:
max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- 24. Auf der privaten Grundstücksfläche sind für die erste Wohneinheit mindestens 3 Stellplatzmöglichkeiten und für die zweite zulässige Wohneinheit 2 zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten nachzuweisen.
- 25. Zulässig sind Dachgauben ab max. 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30°, wobei die Länge aller Gauben ein Drittel der jeweiligen Hauslänge nicht überschreiten darf. Der Abstand zwischen der Oberkante der Gaube und dem Hauptfirst (höchster Punkt) des Daches muss mind. 1,0 m betragen.
- 26. Vor den Garagen sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 27. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 28. F + R öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fuß-/Radweg

- 29. Strassenbegrenzungslinie
- 30. öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche Straße
- 31. Flächen für Versorgungsanlagen
- Wasser
- 32. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,4 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 33. öffentliche Grünfläche - Eingrünung Baugebiet/Vegetationsbestand
- 34. private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung
- 35. In der privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung sind Bäume und Sträucher der Artenliste „Ortsrandeingrünung“ in folgender Dichte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: eine Pflanze pro 2 m², Strauch-Baum-Verhältnis 20:1
- 36. Artenauswahl „Ortsrandeingrünung“
Mindestpflanzqualität bei Laubbäumen:
Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm
Mindestpflanzqualität bei Obstbäumen:
Hochstamm, mind. 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm
Feld-Ahorn, Acer campestre
Vogelbeere, Sorbus aucuparia
Hainbuche, Carpinus betulus
Wildkirsche, Prunus avium
Wildapfel, Malus sylvestris
Obstbäume als Hochstämme (altbewährte Lokalsorte)
Mindestpflanzqualität bei Sträuchern:
mind. 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch
Roter Hartriegel, Cornus sanguinea
Haselnuss, Corylus avellana
Europäisches Eukalyptus, Eucalyptus
Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare
Liguster, Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
Schlehe, Prunus spinosa
Hundsrose, Rosa canina
Wolliger Schneeball, Viburnum lantana
Wasserschneeball, Viburnum opulus
- 37. Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
- 38. Ein Verschieben der Baumstandorte innerhalb der jeweiligen Grundstücke ist möglich. Es ist mindestens die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl von Bäumen zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.
- 39. Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen
Winterlinde, Tilia cordata
Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn, Acer platanoides
Stiel-Eiche, Quercus robur
Birke, Betula pendula
Walnuss, Juglans regia
Eberesche (Vogelbeere), Sorbus aucuparia
Esche, Fraxinus excelsior
Hainbuche, Carpinus betulus
Obstbäume (bewährte Lokalsorten)

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Flurstücksnummer
- 2. vorhandene Grundstücksgrenzen
- 3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. geplante Haupt- und Nebengebäude
- 5. Höhenlinien
- 6. Böschung
- 7. Winkelstützwand
- 8. Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen neue Hochbauten, Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel u. a. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,9 m über die Fahrbahn der Straße erheben würden.
- 9. unterirdische Hauptversorgungsleitung (Strom) mit Schutzstreifen und Bezeichnung
- 10. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- 11. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden (z. B. Schotterterrassen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).
- 12. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.
- 13. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gärtnerische Ziergehölze, insbesondere rot- und buntblaubige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen.
- 14. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen, auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
- 15. Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.
- 15. Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, wie z. B. Straßeneinläufe, Licht-Kellerschächte, außenliegenden Kellertreppen udgl. sind diese mit feinschichtigen Abdeckungen zu versehen bzw. Ausstiegshilfen zu installieren, z. B. mittels eines schräg in den Schacht gestellten rauen Brettes.
- 16. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 112 "Wälder und Talräume im geplanten Naturpark Augsburg - Westliche Wälder" (Regionalplan (RP) Donau-Iller B I 2.1 i. V. m. RP Karte 3 "Natur und Landschaft")
- 17. Landschaftsschutzgebiet "Augsburg - Westliche Wälder"

VERFAHRENSVERMERKE:
Der Gemeinderat der Gemeinde Winterbach hat in der Sitzung vom ... beschlossen, den Bebauungsplan "Westliche Lehen II" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... in der Zeit vom ... bis ... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang stattgefunden.
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
Die Gemeinde Winterbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Winterbach, den ... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Das Landratsamt Günzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. vom ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Winterbach, den ... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am ...
Winterbach, den ... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Winterbach, den ... (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Table with project details including D, C, B, A, INDEX, AUFTRAGGEBER, PROJEKTTITEL, PLANBEZEICHNUNG, and project number 9415 05.